

22 février 2019

Cour d'appel de Paris

RG n° 17/03096

Pôle 4 – Chambre 1

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 22 FÉVRIER 2019

(n° , 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/03096 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B2UJQ

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Novembre 2016 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG n° 11/00892

APPELANTS

Monsieur C... G...

né le [...] à ORSAY (91)

demeurant [...]

[...]

Monsieur W... J...

né le [...] à PARIS (04)

demeurant [...]

Bt [...]

Madame A... T...

née le [...] à AUXERRE (89)

demeurant [...]

Tous représentés par Me Patricia HARDOUIN de la SELARL SELARL 2H Avocats à la cour, avocat au barreau de PARIS, toque : L0056

Ayant pour avocat plaçant Me Jacqueline TROPIN de la SELAS LARTIGUE-TOURNOIS-ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : R005

INTIMES

Monsieur Y... M...

né le [...] à PARIS

demeurant [...]

Monsieur O... M... pris en sa qualité d'héritier de Madame F... N... H... épouse M... décédée le 27 décembre 2015

né le [...] à CHAMPIGNY SUR MARNE

demeurant [...]

Représentés tous deux par Me Karine ALTMANN, avocat au barreau de PARIS, toque : E2070

Ayant pour avocat plaidant Me Stéphane JOFFROY de la SARL S.JOFFROY SOCIETE D'AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : C2073

Maître D... P...

demeurant [...]

SCP Z...-P...

Siège social au [...]

N° SIRET : 349 954 438 00025

Représentés tous deux par Me Herve-Bernard KUHN de la SCP KUHN, avocat au barreau de PARIS, toque : P0090

Ayant pour avocat plaidant Me François DE MOUSTIER de la SCP KUHN, avocat au barreau de PARIS, toque : P0090

SCI 2M INVESTISSEMENTS

Siège social au [...]

SIRET N°: 514 799 063 00011

Représentée par Me Olivier DOUEK de l'AARPI CORTEN, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de PARIS, toque : E1939

Madame V... L...

née le [...] à DAKAR (50470)

demeurant [...]

Non représentée

Assignation devant la Cour d'Appel de Paris, en date du 21 Mars 2017, par procès verbal de recherches infructueuses, conformément à l'article 659 du code de procédure civile.

Société X... B... prise en la personne de Maître X..., ès-qualités de mandataire judiciaire liquidateur de la SARL COSTI

[...]

[...]

Non représentée

Assignation devant la Cour d'Appel de Paris, en date du 17 Mars 2017, déposée à l'Etude d'Huissiers de justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile.

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 17 Janvier 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Claude CRETON, Président

Mme Christine BARBEROT, Conseillère

M. Dominique GILLES, Conseiller

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Monsieur Dominique GILLES dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Thi Bich Lien PHAM

ARRÊT :

- PAR DÉFAUT

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Claude CRETON, Président et par Mme Thi Bich Lien PHAM, Greffière présent lors du prononcé.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

M. Y... M... et son épouse F... H..., décédée le [...], étaient propriétaires de deux parcelles à Le Perreux-sur-Marne (94) : l'une, cadastrée section [...] et comportant un bâtiment, sise [...], l'autre, cadastrée section [...], sise [...]. Ils ont vendu l'ensemble à un marchand de biens, la SARL Costi, par acte authentique du 24 septembre 2009, au prix de 700000€ stipulé payable le 24 octobre 2009 au plus tard, à peine de résolution de plein droit de la vente, un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux. Par lettre du 6 octobre 2009, les époux M... ont accepté de repousser le terme du paiement du prix au 24 janvier 2010.

La SARL Costi, par acte authentique du 24 septembre 2009 également, a établi un règlement de copropriété pour un ensemble immobilier à édifier sur la parcelle cadastrée [...]. Elle a vendu des lots de cette copropriété, dont se sont portés acquéreurs : M. W... J... et Mme A... T... ensemble, la SCI 2M investissements, Mme V... L... et M. C... G....

Les actes authentiques afférents à la vente initiale, au règlement de copropriété et aux ventes aux sous-acquéreurs ont été reçus par M. P..., notaire associé de la SCP Z...-P....

Les époux M... s'étant plaints que la SARL Costi ne leur avait pas payé le prix de la vente au terme convenu, ils lui ont fait signifier, le 09 août 2010, un commandement de payer la somme de 700000€ reproduisant la clause résolutoire et contenant la déclaration formelle des vendeurs de vouloir en bénéficier.

Par acte du 08 septembre 2010, la SARL Costi a assigné les époux M... devant le tribunal de grande instance de Créteil, en nullité du commandement de payer, arguant d'une prorogation du délai de paiement consentie par leur vendeur. La SARL Costi a été placée en redressement judiciaire, par jugement du tribunal de commerce de Nanterre du 14 décembre 2010. Par actes extrajudiciaires du 12 mai 2011, les époux M... ont régularisé la procédure à l'égard des organes de la procédure collective. Par jugement du 17 juin 2011, le tribunal de commerce a prononcé la liquidation judiciaire de la SARL Costi.

Par acte extrajudiciaire du 27 septembre 2011, les époux M... ont appelé en intervention forcée le SCP X...-B..., ès qualités de liquidateur de la SARL Costi. Par acte du 12 mai 2011, les époux M... ont assigné en responsabilité M. P... et la société de notaires. Ils ont également assigné les quatre sous-acquéreurs : M. G... par acte du 31 janvier 2013, la SCI 2M investissements par acte du 14 février 2013, les consorts J... T..., par actes des 14 et 15 février 2013 et Mme L... par acte du 19 février 2013. Ces procédures ont été jointes par le juge de la mise en état.

C'est dans ces conditions que le tribunal de grande instance de Créteil, par jugement du 22 novembre 2016, a :

- déclaré recevable la demande de résolution de la vente du 24 septembre 2009 conclue entre les époux M... et la SARL Costi,
- déclaré valable le commandement de payer délivré, le 9 août 2009, à cette société, par les époux M...,
- constaté la résolution, à effet au 9 septembre 2010, de ladite vente,
- dit que la restitution de la propriété de l'immeuble prendra la forme d'une publication du jugement, sur l'initiative des

consorts M..., au service de la publicité foncière,

- déclaré irrecevables les demandes en résolution des ventes consenties par la SARL Costi, le 24 septembre 2009 à l'indivision J... T..., le 29 octobre 2009 à la SCI 2M investissements, le 20 novembre 2009 à Mme L... et le 1er décembre 2009 à M. G..., pour défaut de publication de ces demandes,

- condamné in solidum M. P..., notaire associé et la SCP notariale à payer aux consorts M... :

. 40000€ de dommages-intérêts en indemnisation de leur préjudice matériel,

. 10000€ de dommages-intérêts en indemnisation de leur préjudice moral,

- condamné in solidum M. P..., notaire associé et la SCP notariale à payer à la SCI 2M investissements une somme de 15000€ à titre de dommages-intérêts en indemnisation du préjudice né de l'acquisition d'un bien grevé d'un privilège de vendeur qu'elle ne pouvait revendre,

- condamné in solidum M. P..., notaire associé et la SCP notariale à payer, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, 4000€ aux consorts M... et 2000€ à la SCI 2M investissements,

- condamné in solidum aux dépens la SELARL B... ès qualités, M. P... et la SCP notariale,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

M. G..., M. J... et Mme T... ont interjeté appel de ce jugement, par déclaration commune du 9 février 2017, intimant la société X...-B..., M. Y... M... et M. O... M..., celui-ci ès qualités d'héritier de sa mère F... H..., M. P..., la SCP Z...-I...-P..., la SCI 2M investissements et Mme L....

Par arrêt du 16 novembre 2018, la cour a :

- débouté la SCP Z...-P... et M. P... de leurs moyens d'irrecevabilité fondés sur les articles 30-5° et 28-4 du décret du 4 janvier 1955 et dirigés contre les demandes en résolution de vente immobilière et en nullité formées par les consorts J... T... et de M. G...,

- pour le surplus,
- rouvert les débats à l'audience du 13 décembre 2018 et révoqué l'ordonnance de clôture,
- invité les parties à s'expliquer sur le moyen soulevé d'office tiré du défaut de publication de la clause résolutoire et de l'inopposabilité de cette clause aux sous-acquéreurs.

Moyens

Par dernières conclusions du 16 janvier 2019, M. G... demande à la cour de :

- vu l'article 1382 du code civil ;
- déclarer recevable et bien fondée sa demande en résolution de la vente du 1er décembre 2009 conclue entre lui-même et la SARL Costi ;
- dire que le jugement à intervenir vaudra annulation de la vente et sera publié au service de publicité foncière dont dépend l'immeuble ;
- en tout état de cause :
- condamner in solidum M. P... et la SCP Z...-P..., notaires, à lui payer à titre de dommages-intérêts une somme de 316824€ en réparation du préjudice subi ;
- condamner les mêmes notaires sous la même solidarité à lui payer une somme de 20000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 16 janvier 2019, Mme T... et M. J... demandent à la cour de :

- vu l'article 1382 du code civil ;

- déclarer recevable et bien fondée sa demande en résolution de la vente du 24 septembre 2009 conclue entre eux-mêmes et la SARL Costi ;

- dire que le jugement à intervenir vaudra annulation de la vente et sera publié au service de publicité foncière dont dépend l'immeuble ;

- en tout état de cause :

- condamner in solidum M. P... et la SCP Z...-P..., notaires, à leur payer à titre de dommages-intérêts une somme de 388849,05€ en réparation du préjudice subi ;

- condamner les mêmes notaires sous la même solidarité à lui payer une somme de 20000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 7 janvier 2019, la SCP Z...-P... et M. P... prient la cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevables M. G..., Mme T... et M. J... ;

- y ajoutant:

- vu les articles 906 du code de procédure civile, 30-5° et 28-4° du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ;

- déclarer M. G... et les consorts J... T... irrecevables en leur demande de nullité et les en débouter ;

- infirmer pour le surplus le jugement entrepris ;

- statuant à nouveau :

- dire que la SCI 2M investissements est irrecevable en sa demande de nullité et l'en débouter ;

- dire que les consorts M... sont irrecevables en leur demande de résolution de la vente du 24 septembre 2009 et les en

débouter ;

- vu l'article 1382 du code civil ;

- dire que le notaire concluant n'a pas commis de faute et que ni le préjudice invoqué ni le lien de causalité prétendu entre ce préjudice et la faute alléguée ne sont caractérisés ;

- débouter en conséquence les consorts M... de toutes leurs demandes ;

- débouter la SCI 2M investissements, les consorts J... T... et M. G... de toutes leurs demandes ;

- condamner in solidum les consorts M... à leur payer une somme de 2500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

Par dernières conclusions du 7 juillet 2017, les consorts M... demandent à la cour de :

- vu l'article 1382 du code civil ;

- vu l'article 32-1 du code de procédure civile ;

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la résolution de la vente du 24 septembre 2009 à la SARL Costi, en ce qu'il a condamné M. P... et la SCP notariale à réparer leurs préjudices, à supporter la charge des dépens et à leur payer une indemnité de 4000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- infirmer le jugement entrepris pour le surplus et statuant à nouveau :

- dire que la résolution de la vente à la SARL Costi prendra effet au 24 septembre 2009 ;

- prononcer la résolution de la vente du 24 septembre 2009 aux consorts J... T...;

- prononcer la résolution de la vente du 29 octobre 2009 à la SCI 2M investissements ;

- prononcer la résolution de la vente du 20 novembre 2009 à Mme L... ;

- prononcer la résolution de la vente du 1^{er} décembre 2009 à M. G... ;
- dire que le présent arrêt vaudra résolution de chacune de ces ventes et sera publié au service de publicité foncière dont dépend l'immeuble ;
- condamner in solidum M. P... et la SCP de notaires à leur payer :
 - à titre principal :
 - 252 384€ en réparation de leur préjudice matériel et, en cas de contestation, désigner un expert aux frais de la partie contestante ;
 - 'subsidiairement, en cas d'impossibilité de récupérer matériellement l'immeuble' :
 - 952384€ en réparation de leur préjudice matériel ;
 - condamner in solidum M. P... et la SCP de notaires à leur payer une somme de 100000€ au titre de leur préjudice moral ;
 - fixer au passif de la liquidation judiciaire de la SARL Costi à la somme de 100000€ leur créance de dommages-intérêts ;
 - à titre subsidiaire, si la résolution de la vente n'était pas prononcée fixer au passif de la liquidation judiciaire leur créance à hauteur de 800000€ ;
- débouter les notaires de toutes leurs demandes ;
- en tout état de cause :
 - condamner solidairement P... et la SCP de notaires à leur payer une somme de 10000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter la charge des dépens.

Par dernières conclusions du 15 septembre 2018 la SCI 2M investissements prie la cour de :

- vu l'article 1240 du code civil ;
- statuer ce que de droit sur la nullité de la vente à la SARL Costi du 24 septembre 2009 ;
- statuer ce que de droit sur les sous-ventes et notamment sur celle du 29 octobre 2009 qui l'a rendue propriétaire ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que M. P... avait commis une faute professionnelle à son préjudice, à l'occasion de la vente du 29 octobre 2009 ;
- infirmer le jugement pour le surplus ;
- déclarer la SCI 2M investissements recevable en son appel incident ;
- à titre principal, pour le cas où la nullité de la vente à son bénéfice serait prononcée :
 - dire que le 'jugement' vaudra annulation de vente et sera publié au service de publicité foncière dont dépend l'immeuble ;
 - condamner in solidum M. P... et la SCP de notaires à lui payer à titre de dommages-intérêts une somme de 115851€ au titre des sommes versées pour l'acquisition des deux studios et une somme de 53400€ en réparation de son préjudice ;
 - à titre subsidiaire, pour le cas où la nullité de la vente à son bénéfice ne serait pas prononcée
 - condamner in solidum M. P... et la SCP de notaires à lui payer à titre de dommages-intérêts une somme de 53400€ en réparation de son préjudicé à l'impossibilité de revendre ;
- en tout état de cause :
 - condamner in solidum M. P... et la SCP de notaires à lui payer une somme de 8000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - 'ordonner l'exécution provisoire' ;
 - condamner in solidum M. P... et la SCP de notaires aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La SELARL X...-B... ès qualités et Mme L... n'ont pas constitué avocat.

Motivation

SUR CE

LA COUR

- Sur la résolution de la vente initiale consentie par les époux M... à la SARL Costi

Pour s'opposer à la résolution de la vente, le notaire soutient que l'action des consorts M... ne pouvait être assise que sur l'inscription du privilège de vendeur inscrit à la conservation des hypothèques le 12 novembre 2009, alors que cette sûreté a été périmée après le 24 septembre 2012.

Toutefois, alors que le contrat de vente consenti par les époux M... à la SARL Costi stipule, conformément à l'article 1656 du code civil, une clause résolutoire expresse pour non paiement du prix au terme convenu, cette clause s'applique entre les parties et rien n'interdit aux vendeurs de la mettre en oeuvre contre l'acquéreur indépendamment de l'action fondée sur le privilège de vendeur et nonobstant l'inopposabilité de ce privilège aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du fait de l'acquéreur.

S'agissant des reports de termes consentis par les vendeurs, si le notaire affirme que dans le courant de l'année 2010 et sans autre précision de date, les consorts M... ont consenti un report du terme de paiement au 24 mars 2011, il ne le prouve en rien, alors que l'acte de vente qu'il a lui-même dressé au bénéfice de M. G... mentionne expressément que, par lettre du 6 octobre 2009, le terme a été repoussé au 24 janvier 2010 et alors que le tribunal, non utilement contredit en appel, a retenu que le liquidateur de la SARL Costi n'établissait ni de report de terme au-delà du 24 janvier 2010, ni de renonciation des vendeurs à se prévaloir de la clause résolutoire.

Le tribunal doit donc être approuvé d'avoir retenu que par l'effet du commandement de payer visant la clause résolutoire, il y avait lieu de constater la résolution de plein droit de la vente au 9 septembre 2010, cette date étant antérieure à l'ouverture du redressement judiciaire de la SARL Costi. Rien n'a permis en l'espèce une suspension des effets de ladite clause et il ne peut être soutenu de fin de non-recevoir prise de l'article L. 622-21 du code de commerce et du défaut de décision judiciaire passée en force de chose jugée avant l'ouverture de la procédure collective.

Encore faut-il préciser que comme toute résolution, celle-ci a rétroagi à la date de conclusion du contrat résolu, en l'espèce au 24 septembre 2009.

- Sur l'inopposabilité aux sous-acquéreurs de la clause résolutoire de l'acte de vente à la SARL Costi

En application de l'article 28 (2°) du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente immobilière doit être publiée, pour être opposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur. Si la clause résolutoire ne fait pas l'objet d'un acte séparé de la vente, la publication doit prendre la forme d'une mention expresse dans la publication de l'acte de vente. Dès lors qu'une clause d'un acte notarié de vente n'est publiée que si le notaire en fait la réquisition, il appartient au notaire rédacteur de la vente, pour rendre la clause résolutoire qu'elle contient opposable aux tiers, de veiller à demander la mention expresse dans la publication.

Or, en l'espèce, l'état hypothécaire daté du 7 janvier 2015 produit par le notaire ne comporte aucune mention expresse de publication de la clause résolutoire.

La vente initiale du 24 septembre 2009 consentie par les époux M... à la SARL Costi pour un prix payable à terme et contenant la clause résolutoire litigieuse a été publiée au service de la publicité foncière de Créteil (4ème bureau) le 12 novembre 2009 (Vol 2009 P N° 6231), sans que cette clause résolutoire ne fasse l'objet d'une mention expresse dans la publication de l'acte.

Est également en date du 24 septembre 2009 la vente, publiée au service de la publicité foncière le 23 novembre 2009 (Vol 2009 P N°6432), par laquelle la SARL Costi a vendu à l'indivision constituée de M. W... J... et de Mme A... T...

l'appartement formant le lot n°7 de l'immeuble préalablement divisé, au 2ème et 3ème étage, moyennant le prix 'acte en mains' de 188800€ qui a été payé comptant au moyen d'un prêt consenti par le Crédit immobilier de France Île de France. La clause résolutoire qui n'était pas publiée à la date de conclusion de la vente, n'apparaît donc pas opposable aux consorts J... T....

La vente de la SARL Costi à la SCI 2M est en date du 29 octobre 2009 et a été publiée au service de la publicité foncière le 22 décembre 2009 (Vol 2009 P N°7089). Par cette vente, la SARL Costi a vendu à la SCI 2M investissements deux appartements en rez-de-jardin, formant les lots de copropriété n°1 et n° 2, moyennant le prix de 98500€ 'acte en mains', prix qui a été acquitté au moyen d'un prêt consenti par le Crédit Foncier de France. La clause résolutoire contenue à cet acte n'était pas publiée à la date de la vente et n'apparaît donc pas opposable à la SCI 2M.

Si le notaire a inscrit le privilège du vendeur au service de la publicité foncière, en date du 12 novembre 2009, en même temps que la vente initiale du 24 septembre 2009 qui avait rendu propriétaire la SARL Costi, cette formalité, intitulée privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire, ne fait aucune mention de la clause résolutoire expresse stipulée par les époux M... et la SARL Costi, laquelle est donc demeurée inopposable aux tiers que sont les sous-acquéreurs.

La vente publiée au service de la publicité foncière le 15 janvier 2010 (Vol 2010 P N°248)

par laquelle la SARL Costi a vendu à Mme V... L... un appartement au premier étage formant le lot de copropriété n°6, moyennant le prix de 148800€ 'acte en mains' acquitté au moyen d'un prêt consenti par le Crédit Foncier de France a été conclue en date du 29 novembre 2009. A cette date la clause résolutoire n'avait pas été publiée, si bien qu'elle n'est pas opposable à Mme L....

Par acte authentique du 1er décembre 2009, publié au service de la publicité foncière le 28 janvier 2010 (VOL 2010 P N°607), la SARL Costi a vendu à M. C... G... un appartement du rez-de-chaussée formant le lot de copropriété n°4, moyennant le prix de 178800€ 'acte en mains', payé comptant sans mention de prêt bancaire. Faute de publication de la clause résolutoire à la date de la conclusion de la vente, la clause résolutoire n'est pas opposable à M. G....

Puisque la clause résolutoire n'est pas opposable aux sous-acquéreurs, ils ne subissent en réalité aucun risque d'éviction par les consorts M... et les ventes à eux consenties ne peuvent être résolues par voie de conséquence de la résolution de la vente initiale entre les époux M... et la SARL Costi.

- Sur l'irrecevabilité des demandes des époux M... en résolution des sous-ventes

Puisque les sous-acquéreurs ne peuvent se voir opposer la clause résolutoire et qu'ils ne subissent aucun risque d'éviction du fait de l'action en résolution de vente des conjoints M..., ceux-ci sont donc irrecevables en leurs demandes en résolution des sous-ventes.

- Sur le rejet des demandes des sous-acquéreurs en résolution ou en nullité des ventes à eux consenties

Il résulte de ce qui précède que les sous-acquéreurs ne peuvent se prévaloir de l'opposabilité à leur égard de la clause résolutoire de l'acte ayant rendu la SARL Costi propriétaire de l'immeuble dont la division a fait naître les lots de copropriété qu'elle leur a vendus.

A titre subsidiaire et à défaut d'opposabilité à leur égard de la clause résolutoire, les appelants soutiennent être recevables à agir en nullité des ventes à eux consenties, pour des motifs propres, soutenant que le notaire, en omettant la publication de la clause, avait commis une faute engageant sa responsabilité à leur égard, en les empêchant de 'bénéficier de la résolution automatique de leur vente en conséquence de la résolution de la vente initiale'.

Toutefois, la responsabilité du notaire, à la supposer engagée envers les conjoints M... au titre de l'omission de publication de la clause résolutoire, n'est pas susceptible de constituer une cause de nullité des sous-ventes.

Sont donc également irrecevables les demandes des sous-acquéreurs en nullité des ventes conclues à leur bénéfice et qui sont fondées sur le défaut de paiement du prix de la vente initiale aux époux M..., à laquelle ils sont tiers.

Dès lors que les appelants ne courent aucun risque d'éviction, les fautes reprochées au notaire, en particulier le défaut d'information et de conseil et les omissions liés au défaut de paiement du prix aux époux M..., ne caractérisent aucun vice du consentement, étant observé que ni l'erreur des appelants sur les qualités substantielles de la chose vendue ni le dol déterminant de leur consentement commis à leur préjudice ne sont prouvés.

La circonstance alléguée que les consorts M..., tiers aux ventes consenties par la SARL Costi, ont continué d'occuper les lieux vendus à Mme T... et M. J... au titre d'un juste droit de rétention est sans emport sur la validité des sous-ventes dans le cadre de l'action en nullité des appelants.

La circonstance que le prix versé par les sous-acquéreurs ait été remis à la SARL Costi en dépit du fait que les époux M... n'avaient pas été payés ne caractérise pas de fraude commise au préjudice des sous-acquéreurs qui serait susceptible d'entraîner la nullité des sous-ventes.

Les actions en nullité des sous-ventes pour vice du consentement ou fraude formées par les appelants doivent donc être également rejetées.

- Sur les dommages-intérêts réclamés contre le notaire par les appelants à titre principal

Les consorts T... J... sollicitent la condamnation du notaire à leur payer à titre de dommages-intérêts une somme de 388849,05€ et M. G... une somme de 316824,67€.

Par chaque appellant, la somme réclamée est composée du prix de vente de l'immeuble qu'ils ont acquis, des frais de la vente, du coût total de l'emprunt souscrit pour financer l'acquisition.

M. G... y ajoute en outre le financement de frais de courtage (1500€) et le coût de l'assurance.

Toutefois, en l'absence de risque d'éviction et à défaut de nullité des ventes conclues au bénéfice des appelants, aucun

de ces éléments ne peut constituer un préjudice indemnisable par le notaire au titre des fautes dommageables alléguées contre lui.

Les appelants seront donc déboutés de leurs demandes de dommages-intérêts contre le notaire, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir soulevée par le notaire et tirée de la saisine d'une autre juridiction, de première instance.

- Sur les dommages-intérêts réclamés contre le notaire par la SCI 2M investissements

La SCI 2M investissements réclame 53400€ de dommages-intérêts contre le notaire, en indemnisation de son préjudice découlant de l'impossibilité de revendre les biens.

Il est établi que l'acte du 29 octobre 2009, par lequel la SARL Costi a vendu deux studios à la SCI 2M investissements, ne comporte aucune information relative ni au non paiement du prix aux époux M..., ni à l'existence de la clause résolutoire expresse ou au privilège du vendeur, cet acte prévoyant seulement que la vente initiale ayant rendu la SARL Costi propriétaire devait être publiée au plus tard en même temps que cette sous-vente. L'acte mentionne la déclaration du vendeur, à la rubrique 'Sur l'absence de restriction de son droit de disposer', selon laquelle il ' n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer'.

Certes, il est exact que dès la date de publication de la sous-vente, le privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été publié, ce qui a privé la SCI 2M investissements de toute possibilité effective de revendre le bien. Cela a porté atteinte à son droit de disposer du bien qu'elle venait d'acquérir, et ce jusqu'à la date de péremption de l'inscription du privilège de vendeur acquise au 25 septembre 2012.

Toutefois, il est également établi que la SCI 2M investissements ne s'est pas plainte de l'impossibilité de revendre le bien

auprès du notaire rédacteur avant une lettre datée du 7 octobre 2012, date à laquelle le privilège de vendeur des consorts M... était éteint.

Nulle atteinte actuelle au droit de propriété de la SCI 2M investissements n'a donc résulté du défaut d'information imputable à cet officier ministériel.

En outre, le préjudice allégué par la SCI 2M investissements n'est caractérisé dans aucun de ces éléments.

En effet, la SCI 2M investissements réclame 20930€ correspondant à des travaux de rénovation des deux studios. Or, à supposer que ces travaux aient été réellement réalisés, alors qu'est seulement produit un devis de travaux du 9 mai 2009, rien n'indique en quoi cette dépense aurait été effectuée en vain par le propriétaire.

La SCI 2M investissements réclame également le remboursement des taxes foncières acquittées sur le bien au titre des années 2013 et 2014. Cependant, ces dépenses ne peuvent avoir été préjudiciables, alors que la vente n'a pas été résolue et que le sous-acquéreur a bénéficié de la qualité de propriétaire en contrepartie de laquelle les taxes litigieuses ont été acquittées.

La SCI 2M investissements demande le remboursement du coût d'un emprunt pour une maison alors que rien ne prouve un tel préjudice, le tableau d'amortissement produit étant afférent à la vente litigieuse des deux studios et le contrat de prêt produit étant au bénéfice d'un autre emprunteur.

La perte alléguée d'une plus-value sur la revente des deux studios en octobre 2012 n'est en rien établie.

Par conséquent, la SCI 2M investissements sera déboutée de sa demande en dommages-intérêts contre le notaire.

- Sur l'action indemnitaire des consorts M... contre le notaire

Les consorts M... sollicitent contre le notaire, au cas présent d'impossibilité de 'récupérer matériellement l'immeuble', une somme de 952384€ à titre de dommages-intérêts.

Alors que le notaire était tenu de faire toutes diligences pour veiller à l'efficacité juridique de la vente conclue par les époux M..., il est établi que cette vente est résolue pour défaut de paiement du prix et que les vendeurs ne peuvent obtenir restitution de l'immeuble vendu en raison des droits sur celui-ci consentis par l'acquéreur à des tiers.

Or, l'acte de vente annulé contient une clause expresse de résolution pour non paiement du prix, qui aurait dû protéger les vendeurs contre le risque de perdre à la fois le prix de l'immeuble vendu et l'immeuble vendu lui-même, au cas de résolution de plein droit de la vente.

Or, s'il ne peut être soutenu que ce fut de la faute du notaire que les époux M... ont consenti la vente avec un terme de paiement du prix - dès lors que les mentions de l'acte authentique de vente du 24 septembre 2009, qui constitue le dernier état de la volonté des parties, démontrent qu'ils se sont engagés en toute connaissance de cause du risque lié à la stipulation d'un terme-, les époux M... étaient néanmoins créanciers, à l'égard du notaire, d'une obligation d'information et de conseil et, dans cette mesure, de diligence, pour ne pas laisser disparaître toute chance de reprendre possession de l'immeuble au cas de jeu de la clause expresse de résolution.

Or le notaire, non seulement n'a pas requis la publication de la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix, empêchant ainsi de l'opposer aux sous-acquéreurs afin de reprendre possession de l'immeuble après résolution de plein droit de la vente, mais encore n'a-t-il pas éclairé de ses conseils les époux M... sur ce point, lesquels ont légitimement pu croire qu'ils pourraient toujours reprendre possession de l'immeuble si le prix ne leur était pas payé.

C'est vainement que le notaire fait valoir qu'il a publié à temps le privilège de vendeur, puisqu'il s'agit d'une autre garantie, générale, et que rien ne démontre que les époux M... aient jamais renoncé à la garantie spécialement stipulée, à savoir la clause expresse de résolution pour défaut de paiement du prix à l'échéance du terme convenu.

Le notaire est d'ailleurs d'autant plus coupable de ne pas avoir requis la publication de la clause expresse de résolution, qu'il s'exonère également de toute responsabilité relativement au privilège de vendeur et qu'il souligne que le notaire des vendeurs s'est abstenu de le renouveler.

Le présent notaire soutient également vainement qu'il ne serait pas responsable du défaut de publication spécifique de la clause, au motif que les vendeurs avaient consenti un report du terme de paiement au 24 janvier 2010, que l'autre notaire avait déjà été mandaté pour renouveler les inscriptions, et qu'après avoir publié la vente il n'était plus saisi. En effet, le notaire omet que la clause résolutoire stipulée pouvait l'être avant l'échéance du terme de paiement et que son efficacité était radicalement remise en question en cas de défaut de publication au moment de la publication de la première sous-vente.

En réalité, le notaire rédacteur de la clause expresse de résolution pour défaut de paiement du prix, qui est le même que celui qui a rédigé les sous-ventes, est entièrement responsable de ne pas avoir publié la clause pour la rendre opposable aux premiers sous-acquéreurs, Mme T... et M. J..., puisque c'est à ce moment, le 24 septembre 2009, que s'est cristallisée la situation dommageable subie par les vendeurs, caractérisée par la perte de toute possibilité de reprendre possession du bien à la suite d'un éventuel constat en résolution de plein droit attaché à la clause résolutoire.

L'impossibilité de la restitution de l'immeuble, comme suite à la résolution de l'acte de vente rédigé par le notaire, est donc imputable à la faute du présent notaire et les consorts M... peuvent lui demander des dommages-intérêts à hauteur des conséquences dommageables de cette faute.

Le notaire ne peut, pour diminuer l'indemnisation à sa charge, imputer une faute aux époux M... d'avoir consenti sans son avis un report de terme par lettre du 6 octobre 2009, alors que la perte de la possibilité d'obtenir restitution de l'immeuble en cas de résolution de plein droit est antérieure au 6 octobre 2009, que le notaire n'a pas exercé son devoir de conseil à l'égard des époux M... avant de leur faire perdre le bénéfice effectif de la garantie spécialement stipulée, et alors que le report de la date d'exigibilité ne l'empêchait nullement de publier la clause.

Dès lors qu'il est prouvé que les consorts M... ne se seraient pas engagés dans une telle vente, sans être certains de pouvoir reprendre possession de l'immeuble si le prix n'était pas payé à l'échéance du terme, le notaire doit les indemniser à hauteur du prix stipulé qu'ils ont perdu.

C'est pourquoi, le notaire sera condamné à indemniser les consorts M... à hauteur du prix stipulé de 700000€.

Pour tenir compte des gains certainement manqués sur les produits qui auraient dûs être générés par cette somme impayée, celle-ci sera augmentée des intérêts au taux légal à compter de la date du 24 septembre 2009 à laquelle le notaire a passé le premier acte de vente.

Les demandes plus amples de dommages-intérêts formées par les consorts M... ne sont pas justifiées et ne peuvent être accordées.

Les intérêts sur le prix impayé, demandés à hauteur de 133000€, ont été accordés dans la limite de l'intérêt légal non majoré, faute de preuve de gains manqués plus importants à ce titre.

Le paiement de l'ISF sur le prix de vente malgré l'échec de la vente n'est pas imputable à la faute du notaire, mais à la stipulation du terme et au jeu de la clause résolutoire qui a été librement consentie et dont la faute du notaire n'est pas la cause.

Le dommage allégué au titre des sommes exposées en vain, à l'occasion de l'opération immobilière à Cannes pour le réinvestissement du prix de vente, n'a été nullement causé directement par la faute du notaire qui n'en est donc pas responsable.

Il est certain que le notaire a causé par sa faute, aux consorts M..., un préjudice moral, du fait des soucis et tracas particulièrement durables générés à la fois par la perte de l'immeuble et la perte du prix de vente et par la nécessité de la présente procédure, alors qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à reprendre possession de l'immeuble impayé en s'exposant à des difficultés bien moindres, si seulement la clause résolutoire avait été rendue opposable aux sous-acquéreurs. Ce préjudice a été subi jusqu'à la présente décision par M. Y... M.... L'épouse de celui-ci l'a subi jusqu'à son décès survenu le 27 décembre 2015. Comme suite à ce décès, M. O... M... héritier de sa mère, en a été également affecté.

La cour dispose des éléments suffisants permettant d'évaluer ce préjudice moral à la somme de 20000€, au paiement de laquelle le notaire sera également condamné.

- Sur la fixation d'une créance de 100000€ au passif de la liquidation de la SARL Costi

Sur le fondement des articles 32-1 du code de procédure civile et 1382 du code civil, les consorts M... demandent la fixation d'une créance de 100000€ au passif de la société acquéreur de la vente résolue.

Par des motifs pertinents que la cour adopte, le tribunal a débouté les consorts M... de cette demande, au motif essentiel que le fondement délictuel choisi pour cette prétention n'était pas cumulable avec la situation contractuelle de la vente résolue, alors que nul abus de droit de la SARL Costi n'était caractérisé par ailleurs.

- Sur les frais et l'article 700 du code de procédure civile

La SCP Z...-P... sera exclusivement condamnée aux dépens de première instance et d'appel.

Elle sera également condamnée à payer aux consorts M... une somme de 10000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, pour les frais de première instance et d'appel.

En équité, les autres parties seront déboutées de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant publiquement,

Vu l'arrêt du 16 novembre 2018,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la résolution pour défaut de paiement du prix de la vente conclue par acte authentique du 24 septembre 2009 dressé par M. Denis P..., notaire associé à Brie-Comte-Robert (77) avec la participation de M. R... Q..., notaire à Nogent-sur-Marne (Val de Marne) entre :

- d'une part, M. Y... M..., né le [...] à Paris (13ème), de nationalité française et F... H..., son épouse, née le [...] à Le-Perreux-sur-Marne, de nationalité française, demeurant ensemble à l'époque à [...], mariés sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts, à l'époque non modifié, à la suite de leur mariage célébré à la mairie de [...], le [...],

- d'autre part, la SARL Costi, ayant à l'époque son siège social à Sèvres, [...] , alors identifiée au SIREN sous le numéro 491 130 241 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre,

et portant sur :

1- à Le-Perreux-sur-Marne (Val de Marne), [...] , élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, comprenant sept caves et dégagements au sous-sol, deux appartements, couloir d'entrée, palier et WC au rez-de-chaussée, deux appartements, paliers et WC au premier étage, deux appartements, paliers et WC au deuxième étage, jardin derrière sur lequel existent des boxes pour voitures automobiles, figurant au cadastre de ladite commune section Y n° 29 pour une contenance de 00ha03a51ca,

2- à Le-Perreux-sur-Marne (Val de Marne), une parcelle de terrain figurant au cadastre section [...], [...] sans numéro pour une contenance de 00ha0a 22ca,

moyennant le prix de vente de 700 000 €,

Ordonne la publication du présent arrêt au service de la publicité foncière,

Précise que cette résolution de plein droit a rétroagi à la date de la conclusion du contrat qui est réputé n'avoir jamais existé entre les époux M... et la SARL Costi,

Confirme également le jugement en ce qu'il a débouté les consorts M... de leur demande en fixation de créance, à hauteur de 100000€, dans la liquidation judiciaire de la SARL Costi,

Infirme le jugement entrepris pour le surplus,

Dit que la clause résolutoire pour non paiement du prix contenue dans l'acte de vente résolu par les époux M... à la SARL Costi est inopposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur,

Déclare en conséquence les consorts M... irrecevables en leurs demande en résolution des sous-ventes, consenties à Mme T... et M. J..., à M. G..., à la SCI 2M investissements et à Mme L...,

Rejette les demandes de Mme T... et M. J..., d'une part et de M. G..., d'autre part, en résolution et en nullité des ventes auxquelles ils ont été parties, chacun avec la SARL Costi,

Déboute Mme T... et M. J..., d'une part et M. G..., d'autre part, de leurs demandes de dommages-intérêts contre le notaire,

Déboute la SCI 2M investissements de son action en dommages-intérêts contre le notaire,

Déclare M. P..., notaire associé de la SCP Z...-P..., responsable des conséquences dommageables, produites par sa faute, de l'inefficacité de la clause expresse de résolution de la vente annulée,

Condamne en conséquence la SCP Z...-P... à payer aux consorts M... une somme de 700 000€ outre intérêts au taux légal non majoré à compter du 24 septembre 2009, à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel,

Condamne la SCP Z...-P... à payer aux consorts M... une somme de 20000€ de dommages-intérêts, à titre de préjudice moral,

Déboute du surplus de la demande de dommages-intérêts des consorts M...,

Condamne la SCP Z...-P... à payer aux consorts M... une somme de 10000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, au titre des frais de première instance et d'appel,

Déboute les autres parties de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCP Z...-P... aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui pourront être recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

La Greffière Le Président

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 21 octobre 2020

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 21-10-2020

- Cour d'appel de Paris G1 22-02-2019